

# **KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2020**

## 1. ÚVOD

Skupina Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina ČMN“ nebo „Skupina“) je skupina spřízněných osob přímo nebo nepřímo ovládaných společností Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 806/62, 110 00, IČ 051 42 202 (dále jen „Společnost“) jako holdingovou společností. Základní údaje Společnosti ke dni 31. 12. 2020 byly následující:

<b>Firma</b>	<b>Českomoravská Nemovitostní a.s.</b>
Sídlo	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo	051 42 202
Zápis do obchodního rejstříku	7. června 2016
Základní kapitál	2 000 000 Kč
Statutární orgán	Ing. et Ing. Radek Stacha předseda představenstva
	Mgr. Ing. Josef Eim člen představenstva
Kontrolní orgán	Mgr. Jiří Hruban člen dozorní rady

## 2. INFORMACE PŘEDSTAVENSTVA O VÝKONNOSTI, ČINNOSTI A HOSPODÁŘSKÉM POSTAVENÍ SKUPINY

Níže uvedené informace jsou v souladu s § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů.

Skupina ČMN je nemovitostním holdingem zaměřujícím se primárně na nákup, dlouhodobou držbu a správu kancelářských budov v Praze, Brně a Ostravě. Skupina ČMN se zaměřuje zejména na prémiové nemovitosti na prestižních adresách, které mají se svými nájemníky uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy, a tedy stabilní a předvídatelné peněžní toky.

Portfolio nemovitostí spravovaných Skupinou ČMN ke konci roku 2020 zahrnovalo nemovitosti v celkové hodnotě přibližně 11,5 miliard Kč. Bližší informace o současném portfoliu naleznete na <https://cm-n.cz/projekty>.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny ČMN za rok 2020 dosáhl 57 469 tis. Kč.

## 3. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY ČMN

Skupina ČMN v dalších letech hodlá pokračovat ve svém podnikatelském zaměření na prémiové nemovitosti. Úsilí Skupiny bude směřováno zejména k upevnění pozice a jména Skupiny na trhu, zkvalitňování služeb a zvyšování konkurenceschopnosti a zefektivnění procesů. Skupina ČMN bude nadále dbát na dodržování vnitřních kontrolních mechanismů a zabezpečení obezřetné realizace svých investičních projektů a na správě společnosti s péčí řádného hospodáře.

#### 4. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Skupina v roce 2020 nevydala žádné prostředky v oblasti výzkumu a vývoje. Žádné investice na výzkum a vývoj nejsou plánovány ani v roce 2021.

#### 5. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO PODÍLŮ

Žádná ze společností Skupiny ČMN nenabývala vlastní akcie nebo podíly.

#### 6. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Ochrana životního prostředí je zajišťována v souladu s platnými právními předpisy o ochraně životního prostředí. V roce 2020 nedošlo k podstatným změnám v oblasti pracovněprávních vztahů.

#### 7. INFORMACE O POBOČKÁCH V ZAHRANIČÍ

Skupina ČMN nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

#### 8. PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Předseda představenstva Společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Skupiny ČMN.

V Praze dne 8. 6. 2021

Za Českomoravská Nemovitostní a.s.



Ing. et Ing. Radek Stacha  
Předseda představenstva

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, Praha 1, identifikační číslo 051 42 202 a jejích dceřiných společností („Skupina“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2020 a její finanční výkonnosti za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 6. konsolidované výroční zprávy Události, které nastaly po rozvahovém dni, kde je uveden a popsán vliv aktuální situace COVID 19 na Skupinu. Činnost Skupiny není v souvislosti s virem COVID-19 ohrožena. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

#### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku**

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. Kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

## **Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 8. června 2021

Auditorská společnost:

*BDO Audit s.r.o.*

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Jiří Kadlec

evidenční číslo 1246

# AKTIVA

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Aktiva celkem</b>		5 808 158	4 866 594
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	4 951 755	4 302 741
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	160	332
B.I.2.	Ocenitelná práva	160	332
B.I.2.1.	Software	160	332
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	211 682	2 672 519
B.II.1.	Pozemky a stavby	98 714	2 651 032
B.II.1.1.	Pozemky	37 576	25 290
B.II.1.2.	Stavby	61 138	2 625 742
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	1 320	10 157
B.II.4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	759
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	759
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	111 648	10 571
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na DHM	0	10 000
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý majetek	111 648	571
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	3 639 086	1 107 014
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 389 921	1 016 029



Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry ostatní	249 165	39 795
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	51 190
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	51 190
B.IV.1.	Kladný konsolidační rozdíl	1 105 059	522 876
B.IV.2.	Záporný konsolidační rozdíl	- 4 232	0
C.	Oběžná aktiva	532 203	348 592
C.II.	Pohledávky	85 770	123 889
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	85 770	123 889
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	64 822	33 278
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní	20 948	90 611
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	2 738	9 928
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	10 661	18 253
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	394	1 292
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	7 155	61 138
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	446 433	224 703
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	97	231
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	446 336	224 472

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
D.	Časové rozlišení	324 200	215 261
D.1.	Náklady příštích období	324 200	180 586
D.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	0	34 675

# PASIVA

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Pasiva celkem</b>		<b>5 808 158</b>	<b>4 866 594</b>
A.	Vlastní kapitál	871 517	907 036
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	319 644	460 899
A.II.2.	Kapitálové fondy	319 644	460 899
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	0	393 573
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	319 644	67 326
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	492 404	262 135
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	492 280	262 135
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	124	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	57 469	182 002
A.VI.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VII.	Konsolidační rezervní fond	0	0
B+C	Cizí zdroje	4 936 641	3 953 963
B.	Rezervy	2 808	356
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	2 808	306

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.I.4.	Ostatní rezervy	0	50
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>4 933 833</b>	<b>3 953 607</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>4 541 989</b>	<b>3 713 090</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	3 985 966	1 795 135
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	3 985 966	1 795 135
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	479 988	1 566 332
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	0	6 934
C.I.8.	Odložený daňový závazek	74 205	305 187
C.I.9.	Závazky ostatní	1 830	39 502
C.I.9.3.	Jiné závazky	1 830	39 502
<b>C.II</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>391 844</b>	<b>240 517</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy	296 400	26 050
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	296 400	26 050
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	0	44 377
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	4 108	6 049
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	54 628	78 001
C.II.8.	Závazky ostatní	36 708	86 040
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	1 210	832
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	726	476
C.II.8.5.	Stát daňové poplatky a dotace	2 946	7 416

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	3 066	18 894
C.II.8.7.	Jiné závazky	28 760	58 422
D.	Časové rozlišení pasiv	0	5 595
D.1.	Výdaje příštích období	0	0
D. 2.	Výnosy příštích období	0	5 595
E.	Menšinový vlastní kapitál	0	0

# KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	60 311	121 562
A.	Výkonová spotřeba	72 790	87 126
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	4 728	30 011
A.3.	Služby	68 242	57 115
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	18 272	11 935
D.1.	Mzdové náklady	13 793	9 511
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 479	2 424
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 475	2 419
D.2.2.	Ostatní náklady	4	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	30 135	78 800
E.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM	30 135	78 800
E.1.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM – trvalé	30 135	78 800
III.	Ostatní provozní výnosy	1 108 870	535 647
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	57	467 585
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	1	0

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
III.3.	Jiné provozní výnosy	1 108 812	68 062
F.	Ostatní provozní náklady	764 333	192 586
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	153 918
F.3.	Daně a poplatky	347	322
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní NPO	1 713	1 921
F.5.	Jiné provozní náklady	762 273	36 425
	Zúčtování konsolidačního rozdílu	23 072	12 049
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	260 399	274 713
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	342 580	183 420
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	342 580	183 420
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	326 052	183 641
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	2 137	0
V.2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	2 137	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	60 497	65 966
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	60 497	65 966
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
J.	Nákladové úroky	179 913	166 426
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	179 913	166 426
VII.	Ostatní finanční výnosy	90 875	92 606
K	Ostatní finanční náklady	192 463	84 632
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-202 339	-92 707
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	58 060	182 006
L.	Daň z příjmů	591	4
L.1.	– splatná	2 995	7 627
L.2	– odložená	-2 404	-7 623
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	57 469	182 002
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0
	Konsolidovaný výsledek hospodaření bez podílu na ekvivalenci	57 469	182 002
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	57 469	182 002
*	Čistý obrat za účetní období	1 665 270	999 201



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích k 31. 12. 2020		Běžné účetní období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku účetního období	224 703
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	58 060
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-151 667
A.1.1	Odpisy stálých aktiv – zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	30 135
A.1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	-2 502
A.1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-298 716
A.1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	119 416
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-93 607
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	83 943
A.2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-66 743
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	150 686
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-9 664
		<b>Běžné účetní období</b>
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-179 913
A.4	Přijaté úroky	60 497
A.5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně minulých období	-4 077
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-133 157

Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 582 122
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 108 701
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-473 421
Peněžní toky z finančních činnosti		
C.1	Dopady změn závazků spadajících do finanční činnosti	828 308
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	828 308
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	221 730
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	446 433

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Účetní období 2019	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	694 265	837 708	-624 937	907 036
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ážio a kapitálové fondy	429 535	393 573	-362 209	460 899
Kapitálové fondy	429 535	393 573	-362 209	460 899
Ostatní kapitálové fondy	0	393 573	0	393 573
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	429 535	0	-362 209	67 326
Fondy ze zisku	200	0	-200	0
Ostatní rezervní fondy	200	0	-200	0
Výsledek hospodaření minulých let	2	262 133	0	262 135
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	2	262 133	0	262 135
Výsledek hospodaření běžného účetního období	262 133	182 002	-262 133	182 002
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	395	0	-395	0

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Účetní období 2020	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	907 036	540 056	-575 575	871 517
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ážio a kapitálové fondy	460 889	252 318	-393 573	319 644
Kapitálové fondy	460 899	252 318	-393 573	319 644
Ostatní kapitálové fondy	393 573	0	-393 573	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	67 326	252 318	0	319 644
Výsledek hospodaření minulých let	262 135	230 269	0	492 404
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	262 135	230 145	0	492 280
Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	124	0	124
Výsledek hospodaření běžného účetního období	182 002	57 469	-182 002	57 469

# **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

# OBSAH PŘÍLOHY

<b>1. POPIS SKUPINY</b>	<b>88</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY</b>	<b>92</b>
<b>3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY</b>	<b>93</b>
3.1. STÁLÁ AKTIVA	93
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	93
b) Dlouhodobý hmotný majetek	93
c) Dlouhodobý finanční majetek	94
3.2. OBĚŽNÁ AKTIVA	95
d) Krátkodobý finanční majetek	95
f) Pohledávky	95
3.3. VLASTNÍ KAPITÁL	96
3.4. REZERVY	96
3.5. ZÁVAZKY	96
3.6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	96
3.7. DEVIZOVÉ OPERACE	96
3.8. POUŽITÍ ODHADŮ	96
3.9. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	97
3.10. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU	97
3.11. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	97
3.12. ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	97
<b>4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE</b>	<b>98</b>
a) Konsolidace	98
b) Dlouhodobý nehmotný majetek	98
c) Dlouhodobý hmotný majetek	100
d) Dlouhodobý finanční majetek	104
e) Kladný konsolidační rozdíl	104
f) Zásoby	105
g) Pohledávky	105
h) Krátkodobý finanční majetek	105

i) Přechnodné účty aktiv	<b>105</b>
j) Vlastní kapitál	<b>106</b>
k) Rezervy	<b>106</b>
l) Dlouhodobé závazky	<b>106</b>
m) Odložený daňový závazek	<b>106</b>
n) Krátkodobé závazky	<b>106</b>
<b>5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY</b>	<b>108</b>
a) Konsolidace	<b>108</b>
b) Výnosy	<b>108</b>
c) Výkonová spotřeba	<b>109</b>
d) Osobní náklady	<b>109</b>
e) Ostatní provozní náklady	<b>110</b>
f) Finanční výsledek hospodaření	<b>110</b>
<b>6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI</b>	<b>111</b>
<b>7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ</b>	<b>112</b>

# 1. POPIS SKUPINY

Mateřskou společností skupiny Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina“) je Českomoravská Nemovitostní a.s. (dále jen „Mateřská společnost“), která je akciovou společností sídlící v Praze, Václavské nám. 806/62, Česká republika, identifikační číslo 051 42 202. Mateřská společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 24261.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je správa vlastního majetku, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Hlavním předmětem podnikání Skupiny je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Za Mateřskou společnost jedná ve všech věcech každý člen představenstva samostatně.

Žádná ze společností Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

KONTROLNÍ A ŘÍDÍCÍ ORGÁNY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI BYLY K 31. PROSINCI 2020 NÁSLEDOJÍCÍ:

## **Předseda představenstva**

Ing. et Ing. RADEK STACHA, dat. nar. 28. listopadu 1987

Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku funkce: 25. února 2020

Zapsáno: 25. února 2020

## **Místopředseda představenstva**

Ing. Mgr. JOSEF EIM, dat. nar. 5. dubna 1984

Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 25. února 2020

Zapsáno: 25. února 2020

## **Člen dozorčí rady**

Mgr. Jiří Hruban, dat. nar. 21. března 1978

Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno

Den vzniku členství: 12. září 2016

Zapsáno: 13. září 2016

K 25. únoru 2020 došlo k odstoupení člena představenstva:

## **Člen představenstva**

Mgr. JAN FIALA, dat. nar. 27. července 1982

Erbenova 382/14, Černá Pole, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 27. prosince 2019

Den zániku členství: 25. února 2020



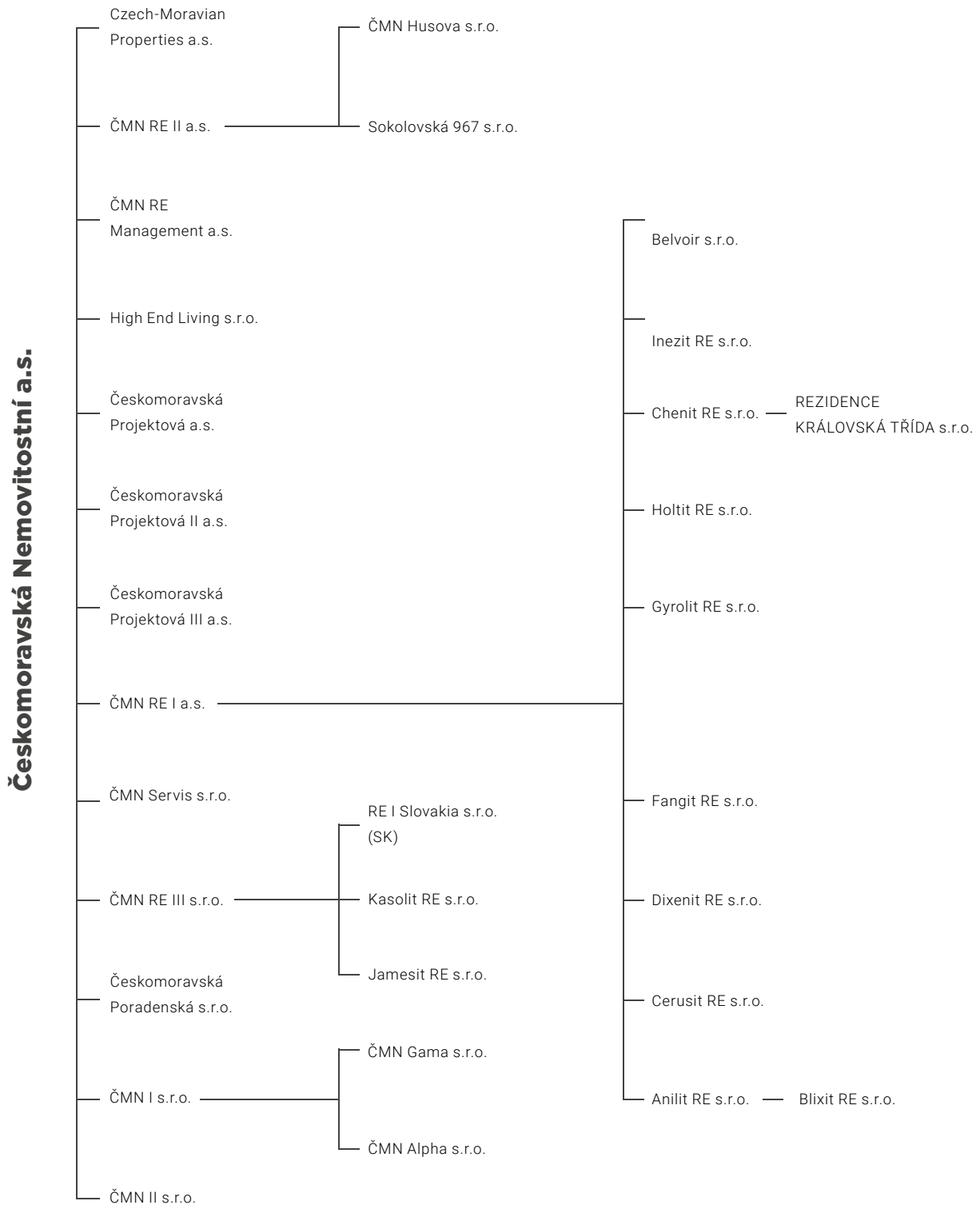
**Skupina Českomoravská Nemovitostní je tvořena následujícími společnostmi:**

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
Českomoravská Nemovitostní a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	
Anilit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Belvoir s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 Kč	100 %
Blixit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Cerusit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Aplha s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Gama s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Husova s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN II s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN RE I a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Fangit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Gyrolit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
High End Living s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Holtit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Chenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Inezit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Jamesit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Kasolit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	1 000 Kč	100 %
Sokolovská 967 s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	100 000 Kč	100 %
RE Slovakia I s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Město	5 000 €	100 %

Všechny dceřiné společnosti sestavily účetní závěrku k 31. 12. 2020. Pro konsolidaci byla použita plná metoda.

31. 12. 2020 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SKUPINY



## **2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti Skupiny pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka Skupiny je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2020 za kalendářní rok 2020.

Skupina je zařazena dle §1b zákona č. 563/1991 Sb. do kategorie střední účetní jednotky.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

# 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které Skupina používala při sestavení účetní závěrky jsou následující:

## 3. 1. STÁLÁ AKTIVA

### A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí zejména nehmotné výsledky vývoje, ocenitelná práva a software, jejichž doba použitelnosti je delší než jeden rok. Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého nehmotného majetku se nezahrnují do jeho ocenění.

Goodwill vzniká jako rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho částí) nabytého převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů. Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

### B) DLOUHODOBÝ HDMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění, sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady příčinně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie) a vztahující se k Příloha konsolidované účetní závěrky období činnosti. Nezahrnují se náklady na prodej.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří Společnost opravnou položku jako rozdíl mezi účetní zůstatkovou cenou a cenou dle znaleckého

posudku.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

### C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, realizovatelné cenné papíry a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti.

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společnosti klasifikován dle povahy jako Podíly – ovládaná osoba a Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost řídit s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly - ovládaná osoba.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách

pod podstatným vlivem.

K datu účetní závěrky jsou:

- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky,
- majetkové cenné papíry k obchodování oceněny reálnou hodnotou. Změna reálné hodnoty majetkových cenných papírů k obchodování je účtována do výsledku běžného období,
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti oceněny v pořizovací ceně zvýšené o úrokové výnosy (včetně amortizace případné prémie nebo diskontu),
- realizovatelné cenné papíry a podíly oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit. Změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů je účtována oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků v rámci vlastního kapitálu,
- poskytnuté půjčky nepřeceňovány.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze či vyhlášena depozitářem, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří:

- ostatní dlouhodobé cenné papíry,
- poskytnuté půjčky.

## 3. 2. OBĚŽNÁ AKTIVA

### D) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky Společnost oceňuje krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit. Změna reálné hodnoty je v daném účetním období zachycena ve výsledku běžného období s výjimkou realizovatelných cenných papírů, u kterých se přecenění účtuje do vlastního kapitálu.

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou, jsou v případě jeho znehodnocení vytvořeny opravné položky.

Dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota krátkodobého finančního majetku je tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

### F) POHLEDÁVKY

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně snižovou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou snižovou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek. Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### **3. 3. VLASTNÍ KAPITÁL**

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

### **3. 4. REZERVY**

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

### **3. 5. ZÁVAZKY**

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů a rozdělují se na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### **3. 6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI**

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

### **3. 7. DEVIZOVÉ OPERACE**

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu. K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

### **3. 8. POUŽITÍ ODHADŮ**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

### **3. 9. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.



### **3. 10. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU**

Vedení Společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce Společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

### **3. 11. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

### **3. 12. ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ**

V účetním období došlo k následujícím významným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období:

- Náklady spojené s prodejem dluhopisů jsou od účetního období 2020 účtovány v kategorii Ostatních finančních nákladů, která nahradila kategorii Služeb,
- Služby týkající se přefakturovatelných dodávek jsou od účetního období 2020 účtovány rozvahově a nenavyšují tak obrát Skupiny.

Obě tyto změny byly vykonány v rámci principu věrného a poctivého zobrazení.

## 4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE

### A) KONSOLIDACE

V konsolidované účetní závěrce skupiny jsou zahrnuty následující údaje vyplývající z plné konsolidace Skupiny:

	2020	2019
Aktiva	5 808 158	4 866 594
Vlastní kapitál	871 517	907 036
Cizí zdroje	4 936 641	3 953 963
Časové rozlišení pasiv	0	5 595

Nejvýznamnější položkou aktiv jsou ostatní dlouhodobé cenné papíry v hodnotě 3 389 921 tis. Kč (2019: 1 016 029 tis. Kč). Tato položka zahrnuje zejména podílové listy CORE Fund vlastněné Skupinou ČMN. Jak již bylo zmíněno výše, CORE Fund, reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídící se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „CORE Fund“) je fond vlastnící hlavní projekty Skupiny. Zároveň jsou v této položce zahrnuty podílové listy NEMO Fund, reg. č. FL-0002.608.770-1, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídící se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT

AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „NEMO Fund“ nebo „NEMO“), jež Skupina k rozvahovému dni vlastnila.

Druhou nejvýznamnější položkou jsou prostředky na bankovních účtech. K rozvahovému dni držela Skupina ČMN 446 336 tis. Kč (2019: 224 472 tis. Kč) na účtech u bankovních institucí.

Nejvýznamnějšími položkami pasiv jsou dlouhodobé vydané dluhopisy ve výši 3 985 966 tis. Kč (2019: 1 795 135 tis. Kč) a vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl hodnoty 871 517 tis. Kč (2019: 907 036 tis. Kč).

Skupina ČMN má obchodní vztahy s celou řadou nájemců, bank, držitelů dluhopisů, dodavatelů a dalších obchodních partnerů. Z toho důvodu se v rámci zachování svého cíle transparentnosti rozhodla zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku v plném rozsahu zahrnující rozdělení položek do jednotlivých tříd, což je jednání výrazně nad rámec zákonné povinnosti.

### B) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje Software, který je spojen s Informačním systémem Skupiny. Ten je využíván především pro evidenci držitelů dluhopisů a kuponových plateb.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce

2019:

tis. Kč	1. 1. 2019	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2019
<b>Hodnota brutto</b>					
Software	200	132	0	0	332
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332</b>
<b>Oprávky</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opravné položky</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>200</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332</b>

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
<b>Hodnota brutto</b>					
Software	332	0	0	0	332
<b>Celkem</b>	<b>332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332</b>
<b>Oprávky</b>					
Software	0	-172	0	0	-172
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>-172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-172</b>
<b>Opravné položky</b>					
Software	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>332</b>	<b>-172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160</b>

## C) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek ve výši 211 682 tis. Kč (2019: 2 672 519 tis. Kč) tvoří nemovitostní projekty, které Skupina vlastní napřímo. Dle účetních standardů se v této položce nevykazuje majetek vlastněný přes fondovou strukturu. V této položce tedy nejsou zobrazeny hlavní projekty Skupiny, které jsou naopak reportovány v položce Ostatní dlouhodobé cenné papíry. Stavby, pozemky a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (projekt ve výstavbě), zahrnují menší projekty, u kterých je plánován prodej v krátkodobém horizontu. Transakce menšího rozsahu nejsou pro Skupinu ČMN klíčové, ale oportunistický nákup a prodej přispívá ke zdravému zisku a rozšíření okruhu obchodních partnerů a znalostí o nemovitostním trhu.

Nákup a držba nemovitostních projektů je standardně financovaná mimo jiné prostřednictvím bankovních úvěrů. Při jejich využití mají banky zástavní právo k nemovitosti a typicky i další zástavní práva (k pohledávkám z nájmu, pojištění, bankovních účtů apod.).

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2019:

tis. Kč	1. 1. 2019	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2019
<b>Hodnota brutto</b>					
Pozemky	108 629	18 251	-71 684	5 961	61 157
Stavby	1 301 476	2 238 936	- 665 870	-5 961	2 868 581
Hmotné movité věci a jejich soubory	16 198	28 841	-49	0	44 990
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	1 402	0	0	1 402
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	11 750	-1 750	0	10 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	337	1 516	-1 282	0	571
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	46 068	0	0	0	46 068
<b>Celkem</b>	<b>1 472 708</b>	<b>2 300 696</b>	<b>-740 635</b>	<b>0</b>	<b>3 032 769</b>
<b>Oprávký</b>					
Stavby	-109 168	-157 280	23 609	0	-242 839
Hmotné movité věci a jejich soubory	-11 287	-23 569	23	0	-34 833
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	-643	0	0	-643
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-46 068	0	0	0	-46 608
<b>Celkem</b>	<b>-166 523</b>	<b>-181 492</b>	<b>23 632</b>	<b>0</b>	<b>-324 383</b>
<b>Opravné položky</b>					
Pozemky	0	-35 867	0	0	-35 867
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>-35 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-35 867</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>1 306 185</b>	<b>2 083 337</b>	<b>-717 003</b>	<b>0</b>	<b>2 672 519</b>

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
<b>Hodnota brutto</b>					
Pozemky	61 157	0	-54 961	31 380	37 576
Stavby	2 868 581	16 241	-2 814 318	-5 656	64 848
Hmotné movité věci a jejich soubory	44 990	132	-40 360	-1 918	2 844
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 402	0	-1 402	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	10 000	1 750	-11 750	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	571	134 883	0	-23 806	111 648
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	46 068	0	-46 068	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 032 769</b>	<b>153 006</b>	<b>-2 968 859</b>	<b>0</b>	<b>216 916</b>
<b>Oprávký</b>					
Stavby	-242 839	-29 037	268 166	0	-3 710
Hmotné movité věci a jejich soubory	-34 833	-2 594	35 903	0	-1 524
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-643	-58	701	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-46 068	0	46 068	0	0
<b>Celkem</b>	<b>-324 383</b>	<b>-31 689</b>	<b>350 838</b>	<b>0</b>	<b>-5 234</b>
<b>Opravné položky</b>					
Pozemky	-35 867	0	35 867	0	0
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>-35 867</b>	<b>0</b>	<b>35 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnota netto</b>	<b>2 672 519</b>	<b>121 317</b>	<b>-2 582 154</b>	<b>0</b>	<b>211 682</b>

## D) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek je hlavním zdrojem aktiv Skupiny a je tvořen primárně Ostatními dlouhodobými cennými papíry ve výši 3 389 921 tis. Kč (2019: 1 016 029 tis. Kč). Skupina k datu účetní závěrky drží všechny podílové listy CORE Fund, jež je ultimátním vlastníkem hlavních projektů Skupiny. Skupina zároveň stále drží část podílových listů NEMO Fund, který k datu účetní závěrky byl 100% vlastníkem nemovitostních společností, které vlastní nemovitosti na adresách Pekařská 6 (centrála VWFS), Václavské náměstí 62 (polyfunkční budova) a Mezi Vodami 31 (centrála Nestlé) v Praze.

V roce 2019 poskytla Skupina zálohu na dlouhodobý finanční majetek ve výši 51 190 tis. Kč, kterou pouze obecně zobrazovala předchozí výroční zpráva. Tato záloha byla v roce 2020 proměněna na koupi podílu v nemovitostní společnosti vlastnící projekt City West C1 & C2. K 31. prosinci 2020 Skupina ČMN žádné poskytnuté zálohy podobného typu neevidovala.

Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 249 165 tis. Kč (2019: 39 795 tis. Kč) zobrazují úvěr společnosti ČMN RE Core a.s., která je spřízněnou osobou, i když není součástí konsolidačního celku. Splatnost tohoto úvěru je více než 5 let a je poskytnut za standardních tržních podmínek. ČMN RE Core a.s., IČO: 080 95 574 se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 je holdingovou společností vlastnící hlavní projekty ČMN. Jeho mateřskou společností je již několikrát zmíněný CORE Fund.

## Přehled dlouhodobého finančního majetku:

	2020	2019
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Podíly – podstatný vliv	0	0
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 389 921	1 016 029
Zápůjčky a úvěry – ostatní	249 165	39 795
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	51 190
<b>Celkem</b>	<b>3 639 086</b>	<b>1 107 014</b>

## E) Kladný konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je dle Českých účetních standardů rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů). Za den akvizice se považuje den, od něhož začíná účinně ovládající osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou. Kladný konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu 240 měsíců.

## E) Kladný konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je dle Českých účetních standardů rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů). Za den akvizice se považuje den, od něhož začíná účinně ovládající osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou. Kladný konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu 240 měsíců.

Skupina ČMN v roce 2020 vykázala kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě 1 105 059 tis. Kč. Nejvýznamnější položku kladného konsolidačního rozdílu Skupiny za rok 2020 tvoří nákup společnosti vlastníci strategicky důležité pozemky o rozloze více než 40 hektarů v Krušných horách. Na pozemcích se dle dvou odborných posudků nachází významná zásoba kvalitní surové vody v objemu přesahujícím miliardu litrů s ročním přítokem o objemu 300 milionu litrů a dále dle tří posudků – odborných, laboratorních i průmyslových zkoušek – evropsky významná zásoba vyhrazených abrazivních nerostů v aktuální tržní ceně významně nad 1,5 mld. Kč.

Další část konsolidačního rozdílu tvoří společnost ČMN RE II a.s., která je holdingovou společností projektů Sokolovská 967 s.r.o. a ČMN Husova s.r.o. Konsolidační rozdíl týkající se individuálních společností Sokolovská 967 s.r.o. a ČMN Husova s.r.o. byl vzhledem k jeho velikosti a administrativnímu zjednodušení odepsán proti vlastnímu kapitálu Skupiny.

## F) Zásoby

Předmětem činnosti či podnikání není prodej zboží ani výrobků. Skupina za kalendářní rok 2020 nevlastnila zásoby.

## G) Pohledávky

Skupina ČMN k datu k rozvahovému dni nevykazovala žádné dlouhodobé pohledávky.

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 64 822 tis. Kč (2019: 33 278 tis. Kč) zahrnují pohledávky z nájemného a pohledávky za další poskytnuté služby, které jsou součástí běžného provozu Skupiny. Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 10 661 tis. Kč (2019: 18 253 tis. Kč) také souvisejí s běžným provozem Skupiny.

Jiné pohledávky ve výši 7 155 tis. Kč (2019: 61 138 tis. Kč) jsou složeny z jednotlivých jiných pohledávek všech společností Skupiny. V této položce jsou zahrnuty pohledávky z termínových operací, které Skupina využívá na snížení měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty.

Přehled pohledávek k datu účetní závěrky:

	2020	2019
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	85 770	123 889
<b>Celkem</b>	<b>85 770</b>	<b>123 889</b>



## H) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek byl k datu účetní závěrky tvořen finančními prostředky v pokladně, ceninami a převážně prostředky na bankovních účtech. Tyto zdroje byly Skupině k dispozici pro činnost provozního charakteru, tak pro budoucí akvizice.

## I) PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV

Přechodné účty aktiv tvoří především Náklady příštích období ve výši 324 200 tis. Kč (2019: 180 586 tis. Kč) zahrnující časové rozlišení nákladů spojených se zprostředkovateli dluhopisů a jsou časově rozlišeny dle časové a věcné správnosti.

## J) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Skupiny činí 2 000 tis. Kč (2019: 2 000 tis. Kč) a byl plně splacen.

Na základě rozhodnutí valné hromady Mateřské společnosti konané dne 30. 6. 2020 bylo schváleno převedení zisku roku 2019 ve výši 180 842 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z minulých let. Předpokládá se, že zisk mateřské společnosti roku 2020 ve výši 57 469 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Mateřská společnost za celou historii svého fungování nevyplatila dividendu. Veškeré zisky jsou reinvestovány a zvyšují tak vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl v roce 2020 výše 871 517 tis. Kč (2019: 907 036 tis. Kč). V roce 2020 došlo k mírnému poklesu vlastního kapitálu o 3,9 %.

## K) REZERVY

Celková výše rezerv k datu účetní závěrky dosáhla

hodnoty 2 808 tis. Kč (2019: 356 tis. Kč). Rezervy vykazované k datu účetní závěrky se týkaly pouze rezervy na daň z příjmu. Rezerva na daň z příjmu byla vytvořena, nýbrž datum sestavení účetní závěrky předcházelo datu podání přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2020.

## L) DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny primárně vydanými dluhopisy ve výši 3 985 966 tis. Kč (2019: 1 795 135 tis. Kč) a Závazky k úvěrovým institucím, které dosáhly hodnoty 479 988 tis. Kč (2019: 1 566 332 tis. Kč). Tempo růstu vydaných dluhopisů v roce 2020 dosáhlo svého vrcholu. V následujících letech je očekáváno výrazně snížení tempa růstu vydaných dluhopisů. Zadlužení Skupiny je přímo spojeno s akvizicemi, na které se Skupina ČMN v roce 2020 zaměřila – City West C1 & C2 a Churchill Square. V následujících letech je plánován další výrazně pomalejší růst zaměřený zejména na zvyšování profitability Skupiny a zvyšování hodnoty portfolia hlavních projektů.

Skupina ČMN spolupracuje s většinou bankovních domů na českém trhu. Mezi nejvýznamnější bankovní partnery patří Československá obchodní banka, UniCredit Bank, rakouská Raiffeisen Bank, německá banka Helaba a další.

## M) ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Skupina ČMN vykázala odložený daňový závazek ve výši 74 205 tis. Kč (2019: 305 187 tis. Kč). Odložený daňový závazek obecně vzniká při rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou aktiv/pasiv. Pro nemovitostní projekty je odložený daňový závazek standardní vzhledem k v čase se snižující daňové hodnotě nemovitosti. Účetní hodnota je v šak často

navýšena na tržní hodnotu při přeměně společnosti, což má za následek zvýšení její účetní hodnoty, která v tom okamžiku zachycuje její reálnou hodnotu.

#### N) KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména krátkodobými vydanými dluhopisy ve výši 296 400 tis. Kč (2019: 26 050 tis. Kč) a závazky z obchodních vztahů ve výši 54 628 tis. Kč (2019: 78 001 tis. Kč), které vychází ze standardního obchodního styku spojeného s provozem nemovitostních projektů a Skupiny.

Položka dohadné účty pasivní obsahuje budoucí závazky/náklady Skupiny, které věcně a časově souvisejí s rokem 2020, ale Skupině nebyla doručena faktura.

Jiné závazky ve výši 28 760 tis. Kč (2019: 58 422 tis. Kč) zahrnují mimo jiné závazky z pevných termínových operací, které Skupina využívá na snížení měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty. Zároveň jde o kategorii, ve které jsou zahrnuty jiné závazky všech společností Skupiny jako kupříkladu platby za dluhopisy, ke kterým emitent k datu účetní závěrky nezískal smluvní dokumentaci.

## 5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### A) KONSOLIDACE

V konsolidované účetní závěrce skupiny jsou zahrnuty následující údaje vyplývající z plné konsolidace Skupiny:

	2020	2019
Čistý obrat za účetní období	1 665 270	999 201
Náklady vč. daně z příjmu	1 607 801	817 199
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	57 469	182 002

### B) VÝNOSY

Nejvýznamnější položkou výnosů jsou Jiné provozní výnosy 1 108 812 tis. Kč (2019: 68 062 tis. Kč), které v rámci konsolidačních pravidel odrážejí prodej nemovitostních společností, které byly drženy k předcházejícímu rozvahovému dni, Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 342 580 tis. Kč (2019: 183 420 tis. Kč) a Tržby za prodej výrobků a služeb 60 311 tis. Kč (2019: 121 562 tis. Kč), které v sobě zahrnují především výnosy z nájemného.

Jiné provozní výnosy v sobě zahrnují mimo jiné výnosy z prodeje nemovitostní společnosti

Modřanská Property a.s. do nemovitostního fondu NEMO. Jednou z hlavních činností Skupiny ČMN je zvýšení hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností a jejich následný prodej. Za dobu držby společnosti byla prodloužena nájemní smlouva s hlavním nájemcem a zajištěny peněžní toky pro společnost Modřanská Property na více než 5 let. Prodejní cena byla ověřena nezávislým znalcem, který vypracoval posudek dle celosvětově uznávané metodiky MRICS. Ostatní provozní výnosy, které jsou spojeny s prodejem nemovitostních společností jsou jednorázového charakteru. Skupina ČMN je aktivní na nemovitostním trhu, nicméně není možné dopředu přesně určit, zda výnosů z prodeje nemovitostních společností bude dosahovat pravidelně v každém účetním období. Hlavní a dlouhodobě cílenou složkou je primárně pravidelně inkasované nájemné.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 342 580 tis. Kč (2019: 183 420 tis. Kč) jsou tvořeny prodejem podílu v nemovitostních společnostech, které Skupina akvírovala i prodala v témže účetním období. Tyto výnosy jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané podíly v hodnotě 326 052 tis. Kč (2019: 183 641 tis. Kč). Čistý dopad této položky do hospodářského výsledku je dosahuje hodnoty 16 528 tis. Kč (2019: -221 tis. Kč).

Třetí významnou výnosovou položkou jsou Tržby z prodeje výrobků a služeb 60 311 tis. Kč (2019: 121 562 tis. Kč). Hlavním hybatelem jsou

nájemní výnosy, jež Skupina získala z pronájmu svých nemovitostí. Jak již bylo zmíněno výše, nájemní výnosy projektů držených CORE Fund nejsou zahrnuty v konsolidovaných tržbách Skupiny.

Přehled výnosů Společnosti:

	2020	2019
Tržby z prodeje výrobků a služeb	60 311	121 562
Tržby z prodeje zboží	0	0
Ostatní provozní výnosy	1 108 870	535 647
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	342 580	183 420
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	2 137	0
Výnosové úroky	60 497	65 966
Ostatní finanční výnosy	90 875	92 606
<b>Celkem</b>	<b>1 665 270</b>	<b>999 201</b>

#### C) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 72 970 tis. Kč. (2019: 87 126 tis. Kč).

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 4 728 tis. Kč (2019: 30 011 tis. Kč) obsahovaly v minulých letech i náklady na spotřebu materiálů a energií nemovitostních projektů, které v konečném důsledku byly spotřebovány nájemci a nemovitostí společnosti je přefaturovávaly. Od roku 2020 je tato kategorie účtována rozvahově. Hlavní položku této kategorie v roce tvořily marketingové potřeby

a kancelářské vybavení včetně hardwarového IT zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku kvůli své nízké jednotkové ceně. Tato situace vznikla zejména a v důsledku rozvoje Skupiny a zvýšení počtu zaměstnanců.

Náklady na služby ve výši 68 242 tis. Kč (2019: 57 115 tis. Kč) zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství spojené s nemovitostními projekty, akvizicemi a fungováním celé Skupiny. Dále je v této kategorii zařazeno nájemné hrazené Skupinou.

#### D) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2020 celkové výše 18 272 tis. Kč (2019: 11 935 tis. Kč). Významný růst osobních nákladů o 53 % byl spojen s růstem Skupiny, přičemž personálního posílení se dostalo bezmála všem oddělením. V roce 2020 Skupina zároveň učinila strategické rozhodnutí budování většiny klíčových funkcí v rámci Skupiny bez toho, aniž by se dlouhodobě využívaly poradenské společnosti. To se týká zejména oddělení financí a asset a property managementu. Hlavním důvodem je zachování kritického know-how v interním prostředí, budování vztahů s nájemci na osobní úrovni a snížení nákladů.

Skupina měla k datu účetní závěrky 39 zaměstnanců. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců za účetní období byl 21.

Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2020 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

## E) OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady ve výši 764 333 tis. Kč (2019: 192 586 tis. Kč) jsou tvořeny zejména Jinými provozními náklady, které dosáhly hodnoty 762 273 tis. Kč (2019: 36 425 tis. Kč) a jsou spojeny s Jinými provozními výnosy a prodejem podílů v nemovitostních společnostech.

## F) FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Finanční výsledek hospodaření je rozdělen do několika částí. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku popsány výše jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané podíly. Obě tyto položky jsou spojeny s převodem nemovitostní společnosti ČMN City West s.r.o. vlastníci projekt City West 1 & C2 do struktury CORE Fund. Skupina ČMN byla k datu účetní závěrky jediným vlastníkem podílových listů CORE Fund.

Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy Skupiny se skládají ze dvou základních zdrojů. Prvním zdrojem jsou bankovní úroky, které Skupina inkasovala za hotovost drženou na bankovních účtech. Vzhledem k délce nemovitostních transakcí, Skupina není schopna investovat finanční prostředky okamžitě a v průběhu roku držela na bankovních účtech materiální hotovost, která přinášela úrokové výnosy. Průměrná 2T repo sazba České národní banky dosáhla v roce 2020 hodnoty 0,78 %. V této kategorii jsou také zahrnuty veškeré úrokové výnosy z úvěrů a půjček stranám mimo Skupinu ČMN.

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady ve výši 179 913 tis. Kč (2019: 166 426 tis. Kč) představují nejdůležitější nákladovou položku Skupiny a je v nich zahrnuta cena financování – bankovních úroků i

kupónů z dluhopisů. Skupina ČMN v průběhu roku 2020 vydávala dluhopisy s dobou splatnosti 3, 5 a 4 roky.

Ostatní finanční výnosy a Ostatní finanční náklady jsou tvořeny z majoritní části kurzovými zisky a ztrátami a přeceněním derivátových transakcí na tržní hodnotu.

## **6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Vedení Skupiny i nadále pečlivě monitoruje situaci týkající se pandemie viru COVID-19 a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Skupiny. Vedení Skupiny zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Skupina bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněným koronavirem.

## 7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

Skupina vykázala v roce 2020 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 57 469 tis. Kč. Vlastní kapitál Skupiny zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 871 517 tis. Kč

Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Skupiny byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny.

Sestaveno dne:

8. 6. 2021

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



---

Ing. et Ing. Radek Stacha  
Předseda představenstva